

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DELLA CITTA' DEI BENI E DEI SERVIZI (TERZIARIO-COMMERCIALI) A NORMA SPECIALE SITO NEL COMUNE DI LISCATE - SP 14 "Rivoltana" e Via Martiri della Libertà

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/___), avanti a me Dr. _____
Notaio _____ in _____ iscritto presso il collegio notarile di _____ sono personalmente comparsi:

I sottoscritti:

- Sig./ra _____, nato/a a _____ (_____) il _____, domiciliato/a per la carica in _____, Largo Europa _____ n. _____, che agisce e stipula esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore Programmazione e Gestione del Territorio del COMUNE DI LISCATE con sede in _____, _____ n. _____, Codice Fiscale n. _____, in forza dall'atto di nomina del Presidente dell'Unione di Comuni Adda Martesana in data _____ n. _____ che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera " _____ " ed in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ e n. _____ del _____, che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere " _____ " e " _____ ",

in seguito denominato "COMUNE";

- Sig./ra _____, nato/a a _____ (_____) il _____, domiciliato/a per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara d'intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ della società
B.P.Z. S.r.l Immobiliare

con sede legale in _____, Via _____ n. _____, capitale versato Euro _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____, C.F.: _____, munito degli idonei poteri in forza di _____ che, per estratto certificato conforme, al presente atto si allega sotto la lettera " _____ ";

– Sig./ra _____, nato/a a _____ (_____) il _____, domiciliato/a per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara d'intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ della società
MAXI DI S.r.l.

con sede legale in _____, Via _____ n. _____, capitale versato Euro _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____, C.F.: _____, munito degli idonei poteri in forza di _____ che, per estratto certificato conforme, al presente atto si allega sotto la lettera " _____";

in seguito denominati "OPERATORI";

Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- a. Gli Operatori in proprio e come sopra rappresentati, risultano essere proprietari degli immobili siti in Comune di Liscate e contraddistinti al Catasto Terreni come segue:
 - Fg. 2 mappali 41, 52, 617, 628, 630, 635, 638, 643, 645, 652, 674, 676 di proprietà della società MAXI DI S.r.l. con sede in Belfiore (VR), viale Del Lavoro n°20 in forza di atto di acquisto in data _____ Rep. _____, trascritto _____;
 - Fg. 2 mappali 629, 631, 634, 637, 644, 650, di proprietà della società B.P.Z. S.r.l. Immobiliare con sede in Trezzo sull'Adda (MI), via Mazzini n°46 in forza di atto di acquisto in data _____ Rep. _____, trascritto _____;

- b. il Comune di Liscate è dotato di P.G.T., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17/02/2017, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017 esecutivo ai sensi di legge alla data del 10/10/2017;

- c. le aree sopra individuate sono destinate nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente come segue:
 - parte in ambito del "Sistema dello Spazio Costruito – Ambito della Città Consolidata dei beni e Servizi (terziario commerciale) – a norma speciale", i cui interventi ammessi, sono disciplinati dall'art. Pr 26a delle Norme Tecniche del medesimo Piano delle Regole, ricadente per una porzione situata ad est nel lotto, nel Parco Agricolo Sud Milano;

- parte in ambito dei “sistema dei Servizi – ambiti soggetti al piano dei servizi- servizi in progetto e rete ciclopedonale in progetto” i cui interventi ammessi, sono disciplinati delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi;

d. Gli Operatori in conformità alla Legge Regionale n. 12/05 e s.mm.ii. ed a norma dell’art. Pr 26a del Piano delle Regole, ha presentato in data 03/08/2021 prot. n. 4551 e integrato in data 18/10/2021 prot. n. 6012 per la relativa approvazione, una proposta di Piano attuativo, inerente agli ambiti urbanistici sopra individuati, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola Ar01 – Estratti – C.T.R. – Ripresa aerea – aerofotogrammetrico – Catastale – P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano;
- Tavola Ar02 – Estratti – Piano di Governo del Territorio;
- Tavola Ar03 – Estratti – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Tavola Ar03a – Estratti – Piano Territoriale Metropolitano;
- Tavola Ar04 – Rilievo fotografico;
- Tavola Ar05 – Planimetria di inquadramento;
- Tavola Ar06 – Planimetria di rilievo – Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar07 – Planivolumetrico;
- Tavola Ar08 – Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati;
- Tavola Ar09 – Planimetria aree da asservire all’uso pubblico – Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar10 – Planimetria aree in cessione – Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar11 – Planimetria di individuazione superficie drenante e verde piantumato;
- Tavola Ar12 – Superficie drenante e standard a verde – Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar13 – Rilievo alberature esistenti ed alberature in progetto;
- Tavola Ar14 – Edificio – Pianta, Prospetti e Sezioni tipo;
- Tavola Ar15 – Planimetria – Schema reti;
- Tavola Ar16 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica - Parcheggio – Planimetria, sezioni e particolari;
- Tavola Ar17 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica - Nuova viabilità – Planimetria, sezioni e particolari;
- Tavola Ar18 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Schema rete fognaria e illuminazione pubblica;
- Tavola Ar19 – Opere aggiuntive;
- Tavola Ar20 – Aree a verde piantumato e di mitigazione ambientale – Tavola di sintesi;
- Elaborato All. A – Titoli di proprietà;
- Elaborato All. B – Relazione tecnico-illustrativa;
- Elaborato All. C – Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica - Relazione tecnico-illustrativa;

- Elaborato All. D – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Computo metrico estimativo;*
- Elaborato All. E – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;*
- Elaborato All. F – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Studi di prefattibilità ambientale;*
- Elaborato All. G – *Opere aggiuntive - Computo metrico estimativo;*
- Elaborato All H – *Relazione tecnico-Illustrativa – Mitigazioni ambientali ed aspetti paesaggistici;*
- Elaborato All. I – *Bozza di convenzione;*
- *Studio di impatto viabilistico;*
- *Relazione sulla salubrità dei suoli oggetto di intervento e indagine ambientale sull'area incolta interclusa dalla rotatoria sulla SP 14;*
- *Relazione idrogeologica con valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento;*
- *Relazione sulle indagini geologiche geotecniche sismiche;*
- *Valutazione previsionale impatto acustico;*

- e. la proposta di Piano Attuativo per l'attuazione del piano di lottizzazione commerciale, sopra individuata, è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 36 del 11/11/2021, adozione anche agli effetti di quanto disposto dall'art. 6, comma 18, della Legge Regione Lombardia 6/2010, in base al quale: *"Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi [...] la conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. 114/98 è convocata dal Comune a seguito di presentazione della domanda di autorizzazione commerciale corredata di tutti gli allegati previsti dalla normativa regionale. La domanda deve essere presentata entro i seguenti termini: a) nel caso di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale, dopo l'adozione degli stessi [...]"*;
- f. In data 27/09/2022 prot. 6527 è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Milano – Parco Agricolo Sud di Milano il piano attuativo di che trattasi per l'acquisizione del parere preliminare in ordine all'infrastruttura da realizzare ricadente parzialmente all'interno del perimetro del parco stesso;
- g. Il Parco Agricolo Sud Milano – Città Metropolitana di Milano con parere del 17/10/2022 prot. n. 158424 pervenuto al protocollo comunale in data 18/10/2022 registrato al n. 7006, ha confermato il parere positivo espresso in sede di Conferenza dei Servizi ribadendo le richieste già avanzate durante la Conferenza dei Servizi che dovranno essere approfondite in sede di Permesso di Costruire e Autorizzazione paesaggistica;

- h. l'art. 6 comma 7 della L.r 6/2010 stabilisce che: *“Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità del presente testo unico. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale”*
- i. successivamente all'adozione dello strumento di pianificazione attuativa, la Società "MAXI DI S.r.l.", ha depositato, presso gli Enti competenti in data 23/11/2021 prot. in atti comunali n. 6789, istanza corredata da tutti i documenti e gli elaborati prescritti dalla vigente normativa regionale di disciplina del settore commerciale per il rilascio, a valere sull'ambito di che trattasi, di autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria tipologia alimentare e non alimentare di superficie di vendita complessivo pari a mq. 2.800;
- j. in particolare, gli Enti partecipanti alla Conferenza, nell'attestare l'ammissibilità e la compatibilità dell'istanza in rapporto alla vigente normativa di settore rispettivamente nelle sedute del 25/01/2022 e del 16/03/2022, ne hanno, altresì, accertato in relazione alle impegnative assunte dalla Società "MAXI DI S.r.l." con specifico protocollo di intesa annesso all'istanza di autorizzazione commerciale, i cui contenuti sono recepiti nella presente convenzione, la piena sostenibilità in seno alla seduta conclusiva del 16/05/2022, e ciò anche in rapporto al criterio "dell'impatto zero", così come attestato dal verbale dell'ultima seduta della Conferenza dei Servizi, nonché dalla Relazione finale del Rappresentante Regionale;
- k. a seguito dell'esito della Conferenza dei Servizi, in data 28/06/2022 prot. n. 4606 gli Operatori hanno quindi integrato la domanda di Piano Attuativo con i documenti richiesti dagli Enti partecipanti alla Conferenza e precisamente:
- Tavola Ar21 – Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L. – Planimetria;
 - Elaborato All. L - Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L.- Computo metrico estimativo;

- l. a seguito del parere reso, nei termini sopra precisati dalla Conferenza dei Servizi, il Comune di Liscate ha, quindi, proceduto al rilascio, in data 25/10/2022 prot. n. 7198, dell'autorizzazione commerciale n. 1/2022, avente ad oggetto il trasferimento, di Grande Struttura di Vendita alimentare e non alimentare organizzata in forma unitaria, dal dimensionamento complessivo di mq. 2.800 (duemilaottocento) di superficie netta di vendita, di cui: mq. 2.000 (duemila) per il settore merceologico alimentare e mq. 800 (ottocento) per il settore merceologico non alimentare;
- m. in conformità, a quanto disposto dall'art. 6, comma 21, della Legge Regione Lombardia 6/2010 in base al quale: *"Il Comune, entro dieci giorni dal rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1, procede alla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione (BURL) di un avviso contenente gli elementi identificativi dell'insediamento commerciale autorizzato, nonché la data della seduta della conferenza di servizi che ha deliberato l'accoglimento della domanda"*;
- n. l'autorizzazione commerciale n 1/2022 del 25/10/2022 è stata oggetto di pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 52 del 28/12/2022;
- o. a seguito dell'esperimento della procedura di Conferenza dei Servizi e del rilascio dell'autorizzazione commerciale per Grande Struttura di Vendita organizzata in forma unitaria, gli Operatori hanno quindi dato corso al deposito, in data 20/02/2023 prot. in atti comunali numero 1082 dell'aggiornamento degli elaborati:
- Tavola Ar22 – *Viste virtuali*;
 - Elaborato All. I – *Bozza di convenzione*;
- p. il Piano di Lottizzazione, articolato nei termini di cui sopra, risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale, nonché alle previsioni di PGT vigente, oltre che congruente con i prevalenti pubblici interessi di natura urbanistica, edilizia, ambientale, commerciale, viabilistica e territoriale;
- q. la proposta di Piano Attuativo come modificata ed integrata in conformità alle obbligazioni assunte da MAXI DI S.r.l. in seno alla Conferenza dei Servizi è costituita dai seguenti elaborati:
- Tavola Ar01 – *Estratti – C.T.R. – Ripresa aerea – aerofotogrammetrico – Catastale – P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano*;
 - Tavola Ar02 – *Estratti – Piano di Governo del Territorio*;
 - Tavola Ar03 – *Estratti – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*;

- Tavola Ar03a – Estratti – *Pianta Territoriale Metropolitana*;
- Tavola Ar04 – *Rilievo fotografico*;
- Tavola Ar05 – *Planimetria di inquadramento*;
- Tavola Ar06 – *Planimetria di rilievo – Verifica analitica delle superfici*;
- Tavola Ar07 – *Planivolumetrico*;
- Tavola Ar08 – *Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati*;
- Tavola Ar09 – *Planimetria aree da asservire all'uso pubblico – Verifica analitica delle superfici*;
- Tavola Ar10 – *Planimetria aree in cessione – Verifica analitica delle superfici*;
- Tavola Ar11 – *Planimetria di individuazione superficie drenante e verde piantumato*;
- Tavola Ar12 – *Superficie drenante e standard a verde – Verifica analitica delle superfici*;
- Tavola Ar13 – *Rilievo alberature esistenti ed alberature in progetto*;
- Tavola Ar14 – *Edificio – Pianta, Prospetti e Sezioni tipo*;
- Tavola Ar15 – *Planimetria – Schema reti*;
- Tavola Ar16 – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica - Parcheggio – Planimetria, sezioni e particolari*;
- Tavola Ar17 – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica - Nuova viabilità – Planimetria, sezioni e particolari*;
- Tavola Ar18 – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Schema rete fognaria e illuminazione pubblica*;
- Tavola Ar19 – *Opere aggiuntive*;
- Tavola Ar20 – *Aree a verde piantumato e di mitigazione ambientale – Tavola di sintesi*;
- Tavola Ar21 – *Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L. – Planimetria*;
- Tavola Ar22 – *Viste virtuali*;
- Elaborato All. A – *Titoli di proprietà*;
- Elaborato All. B – *Relazione tecnico-illustrativa*;
- Elaborato All. C – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica - Relazione tecnico-illustrativa*;
- Elaborato All. D – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Computo metrico estimativo*;
- Elaborato All. E – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza*;
- Elaborato All. F – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Studi di prefattibilità ambientale*;
- Elaborato All. G – *Opere aggiuntive - Computo metrico estimativo*;
- Elaborato All. H – *Relazione tecnico-Illustrativa – Mitigazioni ambientali ed aspetti paesaggistici*;
- Elaborato All. I – *Bozza di convenzione*;
- Elaborato All. L - *Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L.- Computo metrico estimativo*;
- *Studio di impatto viabilistico*;

- *Relazione sulla salubrità dei suoli oggetto di intervento e indagine ambientale sull'area incolta interclusa dalla rotatoria sulla SP 14;*
- *Relazione idrogeologica con valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento;*
- *Relazione sulle indagini geologiche geotecniche sismiche;*
- *Valutazione previsionale impatto acustico;*

- r. ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/2005 s.m.i., la delibera di approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati per come sopra descritti, è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal _____ al _____ e nei successivi quindici giorni sono/non sono pervenute osservazioni;
- s. l'ATS ha espresso parere favorevole in data 06/12/2022 prot. 202732 pervenuto al protocollo comunale in data 09/12/2022 prot. n. 8123 in merito alla proposta di Piano Attuativo di che trattasi;
- t. la proposta per l'attuazione del piano di lottizzazione commerciale denominato è stata approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____;
- u. gli Operatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e confermato le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Disposizioni generali

1.1 Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione che ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ divenuta esecutiva in data _____ e pertanto fino al _____.

1.2 La stipula della presente Convenzione è stabilita entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta Comunale n. _____ del _____.

Art. 2 – Parametri ed indici urbanistici

2.1 Le parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo sono quelli di seguito riportate:

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

INDICI E PARAMETRI DI P.G.T. VIGENTE

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	UT	m ² /m ²	0,50
RAPPORTO DI COPERTURA	Rct	%	50
ALTEZZA MASSIMA	H max	m	12,00
AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	ASP	%	20% su Superficie scoperta
VERDE DRENANTE (da R.L.I.)		%	15% su Superficie scoperta
PARCHEGGI PERTINENZIALI		m ²	1 m ² /10 m ³
Distacco dalle Strade	Ds	m	7,50
Distacco dai confini di proprietà	Dc	m	½ H max 5,00 m minimo
Fascia di rispetto S.P. Rivoltana		m	30,00
Fascia di rispetto roggia Masnadora		m	4,00

INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO

AMBITO OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO	UdA	m ²	19.072,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	m ²	13.044,89
S.L.P. massima realizzabile = (St x Ut) = = (13.044,89 m ² x 0,50 m ² /m ²) = = 6.522,45 m ²	SLP max	m ²	6.522,45

S.C. massima	SC max	m ²	6.522,45
= (St x Rct) =			
= (50% di 13.044,89 m ²) =			
= 6.522,45 m ²			

SUPERFICIE A STANDARD DA REPERIRE		m ²	10.589,60
= 200% SIp – per Grande Struttura di Vendita –			
= (200% di 5.294,80 m ²) = 10.589,60 m ²			
di cui minimo il 50% a PARCHEGGIO:			
= (50% di 10.589,60 m ²) = 5.294,80 m ²			

SUPERFICIE A STANDARD IN PROGETTO		m ²	9.888,18
= 9.888,18 m ²			
di cui:			
a) a parcheggio = 5.948,58 m ²			
b) a verde interno alla UdA = 3.073,62 m ²			
c) a verde esterno alla UdA = 865,98 m ²			
Superficie a VERDE a Standard da MONETIZZARE =			
= 701,42 m ²			

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	SC prog	m ²	5.294,80
---------------------------------------	---------	----------------	----------

SUPERFICIE FONDIARIA	SF	m ²	8.491,94
= UdA - (Standard + viabilità) =			
= 19.072,00 - (9.022,20 + 1.557,86) =			
= 8.491,94 m ²			

AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	ASP min	m ²	639,43
= 20% della Superficie Scoperta =			
= 20% di (8.491,94 – 5.294,80) =			
= 639,43 m ²			

AREE SCOPERTE DI PERTINENZA IN PROGETTO	ASP prog	m ²	642,78
--	----------	----------------	--------

NUMERO ALBERATURE DA PREVEDERE	Alberi min	n°	40
= n°1 albero ogni 80 m ² di Sup. Scoperta =			
= (8.491,94 – 5.294,80) / 80 =			
= 40 alberi			

NUMERO ALBERATURE IN PROGETTO

Alberi prog

n°

41

SUPERFICIE A VERDE DRENANTE

da R.L.I. pari a 15% dell'area interessata

= 15% di 19.072,00 m² =2.860,80 m²

Prevista in P.L.

3.716,40

>

2.860,80 m²

di cui:

aree a verde privato interne alla SF

642,78

m²

aree a verde drenante

2.519,72

m²

aree a verde di mitigazione ambientale

553,90

m²

2.2 Gli Operatori si impegnano a dare esecuzione al piano attuativo nei termini di validità di cui all'art. 1, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni ivi indicate, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Liscate, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mm.ii., sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

2.3 Sarà possibile prevedere riduzioni ed ampliamenti di S_{lp} e di Superficie Coperta sino al raggiungimento degli indici dell'ambito di trasformazione (U_t = 0,50 mq/mq; R_c = 50% S_t, H. max = 12,00 m), purché vengano corrisposti per la superficie in ampliamento gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione e monetizzati gli standard generati, per la quota eccedente la superficie già reperita, pari a mq 9.888,18.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri

3.1 Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Liscate, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla superficie lorda di pavimento commerciale, pari a complessivi

mq. 5.294,80 l'importo complessivo di € 238.266,00 (euro ducentotrentottomiladuecentosessantasei/00) così determinato:

$$\text{mq. } 5.294,80 \times 45,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 238.266,00$$

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto, è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

3.2 A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art.4, gli Operatori garantiscono l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che seguono, per un importo determinato pari a € 1.352.667,69 nel computo metrico estimativo di cui all'Allegato D "*Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Computo metrico estimativo*", relativo all'esecuzione delle seguenti opere:

1. parcheggio pubblico dotato di sistema di raccolta e vasca di laminazione per lo smaltimento acque meteoriche e pubblica illuminazione;
2. viabilità di accesso all'area oggetto d'intervento compresa di sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche e di pubblica illuminazione e completa di pista ciclopedonale e fascia a mitigazione;
3. realizzazione area a verde, sede di realizzazione della vasca di laminazione;

Le parti danno atto che le stesse opere sono meglio individuate nei seguenti elaborati:

- Elaborato All. C – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Relazione tecnico-illustrativa;*
- Elaborato All. D – *Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Computo metrico estimativo;*
- Elaborato All. E – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;*
- Elaborato All. F – *Opere di urbanizzazione primaria e opere aggiuntive – Studio di fattibilità tecnica ed economica – Studi di prefattibilità ambientale.*

3.3 L'area oggetto di intervento, escluso le opere di urbanizzazione primaria progettate ed individuate al presente articolo, è dotata di tutte le opere ed infrastrutture di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44.3 della L.r. 12/2005 a sostenere le necessità derivante dalle edificazioni di cui all'intervento. Tuttavia ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mm.ii., gli Operatori si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria o forniture di opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie, in fase esecutiva, secondo le prescrizioni di Legge, alla fruibilità e funzionalità delle opere di P.L. previste ancorché non calcolate o calcolate parzialmente nell'Allegato D

“Opere di urbanizzazione primaria – Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Computo metrico estimativo”.

3.4 Gli Operatori sono tenuti ad assolvere l'obbligazione della garanzia di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria correlativamente all'intervento di nuova costruzione del fabbricato commerciale, ovvero entro la presentazione dell'istanza di agibilità del fabbricato oggetto di edificazione nel piano di lottizzazione; in proposito gli Operatori si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non hanno adempiuto a tale obbligazione. Resta fermo, comunque, l'obbligo per gli Operatori di dotazione di tutte le opere a rete e di fognatura che necessitano alla funzionalità dei fabbricati previsti nel presente Piano di Lottizzazione, da ultimarsi entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati medesimi come indicato al presente articolo. A tale proposito gli Operatori si impegnano a non presentare segnalazione certificata di agibilità se non dopo aver adempiuto a tale obbligazione.

3.5 Essendo l'importo delle opere di cui gli Operatori garantiscono l'esecuzione diretta, maggiore di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per € 1.114.401,69, derivante da:

€ 1.352.667,69 - 238.266,00 = € 1.114.401,69, i medesimi non sono tenuti a corrispondere al Comune di Liscate alcun conguaglio a titolo di contributo per le urbanizzazioni primarie.

Art. 4 – Modalità e termini di esecuzione opere di urbanizzazione primaria

4.1 Le opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 3 di cui gli Operatori garantiscono l'esecuzione diretta, poiché configurabili quale opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, saranno realizzate attraverso le procedure di art. 16, comma 2bis, D.P.R. 380/2001 e comunque secondo le procedure vigenti in materia al momento della presentazione del titolo abilitativo inerente l'edificazione fondiaria sui terreni di proprietà.

In particolare, unitamente all'istanza di permesso di costruire o della prima Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ovvero titolo equipollente necessario all'edificazione del lotto fondiario, gli Operatori presenteranno la progettazione definitiva/esecutiva redatta ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche ed attinente la realizzazione della complessità delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 3 della presente convenzione.

Art. 5 – Importo e termini di riconoscimento oneri di urbanizzazione secondaria

5.1 Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Liscate, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato sulla superficie lorda di pavimento produttiva pari a mq. 5.294,80

l'importo complessivo di € 142.959,60 (euro centoquarantaduemilanovecentocinquantanove/60) così determinato:

mq. 5.294,80 x 27,00 €/mq = € 142.959,60 €.

In ordine all'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, gli Operatori sono tenuti ad effettuare il versamento dell'importo sopra indicato in proporzione alle superfici lorde di pavimento richieste al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire oppure nei termini previsti dalla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o dai titoli equipollenti, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Liscate.

5.2 In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Art. 6 – Importo e termini di riconoscimento del costo di costruzione

6.1 Gli Operatori si impegnano a corrispondere al Comune di Liscate al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle Segnalazione Certificata d'Inizio attività ovvero titolo equipollente, il contributo afferente al costo di costruzione, con le modalità e nei termini in vigore, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Liscate.

Art. 7 – Realizzazione interventi a mitigazione per la ricomposizione dei margini urbani

7.1 A fronte della previsione individuata nel PGT vigente e a seguito delle richieste del Parco Agricolo Sud Milano durante lo svolgimento della Conferenza di servizi in ordine alla realizzazione di interventi di mitigazione dell'intervento edilizio di cui alla proposta di piano attuativo citato in premessa, gli Operatori si impegnano a realizzare gli interventi evidenziati negli elaborati grafici “Tavola Ar20 – *Aree a verde piantumato e di mitigazione ambientale – Tavola di sintesi*” e “Tavola Ar21 – *Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L. – Planimetria*” allegati alla presente convenzione, entro la presentazione dell'istanza di agibilità del fabbricato oggetto di edificazione nel piano di lottizzazione; in proposito gli Operatori si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non abbiano adempiuto a tale obbligazione.

7.2 - In relazione agli impegni di cui al precedente paragrafo, per la realizzazione degli interventi, gli Operatori dovranno presentare istanza di permesso di costruire ovvero Segnalazione Certificata d'inizio

attività ovvero titolo equipollente; tale istanza potrà altresì coincidere all'istanza di permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (denuncia di inizio attività) inerente all'edificazione fondiaria.

7.3 Atteso come le opere di cui al presente articolo si configurino quali opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 3 della presente convenzione, correlate anche alla viabilità di nuova realizzazione, le stesse saranno realizzate con le modalità individuate all'art. 4 del presente patto convenzionale.

7.4. Al fine di garantire l'attecchimento delle essenze messe a dimora, gli Operatori potranno richiedere l'avvio delle procedure atte al collaudo tecnico-amministrativo, relativamente alle opere di mitigazione di cui al presente articolo e individuate negli elaborati grafici "Tavola Ar20 – Aree a verde piantumato e di mitigazione ambientale – Tavola di sintesi" e "Tavola Ar21 – Opere di mitigazione ambientale aggiuntive esterne al perimetro di P.L. – Planimetria" allegati alla presente convenzione, esclusivamente allo spirare della prima stagione vegetativa delle essenze messe a dimora. La polizza fidejussoria prestata a garanzia delle opere di che trattasi, potrà essere svincolata solo in conseguenza delle risultanze positive delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e passati tre anni dalla messa a dimora delle essenze; in merito gli Operatori si impegnano alla sostituzione delle essenze che risultassero eventualmente senescenti nei tre anni successivi dalla messa a dimora. La verifica in ordine alle essenze senescenti verrà effettuata dal Comune di Liscate, in contraddittorio con gli Operatori, all'inizio di ogni stagione vegetativa.

Art. 8 – Obbligazione relativa al riconoscimento dello standard qualitativo

8.1 In ragione dell'intervento di realizzazione della Grande Struttura di Vendita di cui alla presente convenzione, gli Operatori si impegnano a riconoscere al Comune di Liscate uno standard qualitativo per un importo pari a € 160.000,00, da versare nelle seguenti modalità:

- € 60.000,00 al momento della stipula della presente convenzione;
- € 50.000,00 ad un anno dalla data di stipula della presente convenzione;
- € 50.000,00 a due anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 9 – Opere aggiuntive correlate all'intervento commerciale

9.1 Oltre alle obbligazioni che precedono in correlazione alla destinazione commerciale per la Grande Struttura di Vendita, al fine di assicurarne la piena sostenibilità socio-economica, territoriale, ambientale, dell'intervento edilizio di che trattasi, si richiamano integralmente i contenuti individuati nel protocollo d'intesa per come approvato dalla Conferenza dei Servizi conclusa con Parere favorevole espresso nella

seduta del 16/05/2022 indetta ai sensi dell'art. o del D.Lgs. n. 114/98 nelle modalità dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/1990 con particolare riferimento a:

▪ MISURE DI SOSTENIBILITA' NATURA SOCIO-ECONOMICA:

Art. II.1 Mantenimento e sviluppo occupazionale – Nuove aperture;

Art. II.2 Valorizzazione delle produzioni lombarde e loro inserimento nella filiera distributiva;

Art. II.3 Marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta;

Art. II.4 Valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive;

Art. II.5 Disponibilità di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali;

Art. II.6 Altre azioni di mitigazione;

▪ MISURE DI NATURA TERRITORIALE – AMBIENTALE:

Art. II.7 Misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale ed ambientale;

Art. II.8 Cessione area al comune destinata a verde o altra opera di interesse pubblico;

Art. II.9 Oneri di urbanizzazione ed altri strumenti di mitigazione territoriale;

Art. II.10 Contenimento dell'inquinamento dell'aria;

Art. II.11 Altre azioni di mitigazione.

Art. 10 – Asservimento all'uso pubblico perpetuo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse generale e cessione delle aree da destinare a viabilità e mitigazione ambientale

10.1 Gli Operatori in relazione agli impegni previsti agli artt. 3 e 4, circa le aree a servizi pubblici, al momento della presente stipula convenzionale, costituiscono servitù di uso pubblico perpetua a favore del Comune di Liscate, sulle aree così identificate:

- area individuata foglio 2 mappale 41, mappale 52 (parte), mappale 617 (parte), mappale 628 (parte), mappale 630 (parte), mappale 635 (parte), mappale 638 (parte), mappale 645 (parte), mappale 652 (parte), della superficie complessiva reale di mq. 5.948,58 ed individuata in tinta grigia nella tavola Ar08 *“Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati”*, da destinare a parcheggio;

- area individuata foglio 2 mappale 52 (parte), mappale 617 (parte), mappale 628 (parte), mappale 630 (parte), mappale 635 (parte), mappale 638 (parte), mappale 645 (parte), mappale 652 (parte), della superficie complessiva reale di mq. 2.519,72 ed individuata in tinta verde chiaro nella tavola Ar08 *“Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati”*, da destinare a verde;

10.2 Gli Operatori in relazione agli impegni previsti agli artt. 3 e 4, circa le aree a servizi pubblici, al momento della presente stipula convenzionale, cede al Comune di Liscate, le aree così identificate:

- area individuata foglio 2 mappale 629 (parte), mappale 631 (parte), mappale 634 (parte), mappale 637 (parte), mappale 644 (parte), mappale 650 (parte), della superficie complessiva reale di mq. 553,90 ed individuata in tinta verde nella tavola Ar08 *“Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati”*, da destinare a verde di mitigazione ambientale interna all’ambito di P.L.;
- area individuata foglio 2 mappale 305 (parte), mappale 637 (parte), mappale 667 (parte), mappale 669 (parte), mappale 671, della superficie complessiva reale di mq. 865,98 ed individuata in tinta verde scuro nella tavola Ar08 *“Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati”*, da destinare a verde di mitigazione ambientale esterna all’ambito di P.L.;
- area individuata foglio 2 mappale 629 (parte), mappale 631 (parte), mappale 634 (parte), mappale 637 (parte), mappale 643 (parte), mappale 644 (parte), mappale 650 (parte), mappale 674 (parte), mappale 676 (parte), della superficie complessiva reale di mq. 1.557,86 ed individuata nella tavola Ar10 *“Planimetria aree in cessione – Verifica analitica delle superfici”*, da destinare a viabilità interna al perimetro di P.L.;
- area individuata foglio 2 mappale 667 (parte), mappale 669 (parte), mappale 672, mappale 674 (parte) della superficie complessiva reale di mq. 2.042,22 ed individuata nella tavola Ar10 *“Planimetria aree in cessione – Verifica analitica delle superfici”*, da destinare a viabilità esterna al perimetro di P.L.;

Le particelle di cui al punto 10.1 e 10.2 saranno oggetto di frazionamento catastale in seguito all’ottenimento del parere di Città Metropolitana di Milano, da effettuarsi a carico dell’Operatore entro la presentazione dell’istanza di agibilità del fabbricato oggetto di edificazione nel piano di lottizzazione; in proposito gli Operatori si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non hanno adempiuto a tale obbligazione.

Ai soli fini fiscali alle aree oggetto di cessione gratuita, viene attribuito un valore di € _____.

10.3 Circa le aree a servizi pubblici non cedute in via diretta commisurate in mq. 701,42, il Comune di Liscate determina un importo di monetizzazione pari ad € 49.099,40 dato dal seguente calcolo:

$$\text{mq. } 701,42 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 49.099,40.$$

Gli Operatori si impegnano a versare l’importo di monetizzazione dovuto in proporzione alle superfici lorde di pavimento richieste al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire oppure nei termini previsti dalla Segnalazione Certificata d’Inizio Attività, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Liscate.

10.4 Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo. Tale conguaglio viene monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o nei termini previsti dalla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

10.5 Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 10.4, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

Art. 11 –Garanzie

11.1 A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dagli Operatori all'atto della stipula della presente convenzione consegnano al Comune di Liscate le seguenti polizze assicurative, rilasciate da primarie compagnie di assicurazioni, per un importo complessivo pari ad € _____.

11.2 Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3:

– polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € _____ rilasciata da _____ in data _____;

11.3 Standard qualitativo di cui all'art. 8:

– polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € 50.000,00 rilasciata da _____ in data _____;

– polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € 50.000,00 rilasciata da _____ in data _____;

11.4 Opere aggiuntive ed impegni finanziari di cui all'art. 9:

- MISURE DI SOSTENIBILITA' NATURA SOCIO-ECONOMICA:

Art. II.1 Mantenimento e sviluppo occupazionale – Nuove aperture

polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € 83.100,00 rilasciata da _____ in data _____;

Art. II.3 Marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta;

polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € 10.000,00 rilasciata da _____ in data _____;

Art. II.4 Valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive

polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € 10.000,00 rilasciata da _____ in data _____;

11.5 Le suddette polizze prevedono espressamente l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice civile.

Art. 12 –Collaudo

12.1 I collaudi positivi delle opere di cui agli artt. 3-4-7 eseguiti anche in corso d'opera da parte di tecnici incaricati dal Comune di Liscate, con oneri a carico degli Operatori, costituiranno anche formale accettazione delle stesse da parte del Comune di Liscate.

12.2 In ordine alle opere di cui agli artt. 3 e 4 se ne disciplina come di seguito la manutenzione:

– parcheggio di uso pubblico – la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stradali, della rete di collettamento e smaltimento in sito delle acque meteoriche, dell'impianto di pubblica illuminazione ivi compresi i consumi elettrici, del verde pubblico e delle relative piantumazioni, vengono poste a carico degli Operatori e dei loro successori ed aventi causa, in forma perpetua;

– fascia a mitigazione interna all'ambito di Piano Attuativo (mq. 553,90), di cui all'elaborato grafico "Ar20 – Aree a verde piantumato e di mitigazione ambientale – Tavola di sintesi", vengono poste a carico degli Operatori e dei loro successori ed aventi causa, in forma perpetua;

Qualora gli Operatori procedano ad alienare totalmente o parzialmente aree facenti parte del piano attuativo dovranno trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni specificatamente individuati al presente paragrafo.

12.3 Qualora si procedesse all'approvazione di atti di collaudo parziale delle opere, si provvederà alla riduzione delle polizze prestate a garanzia dell'esecuzione delle stesse, in proporzione all'importo delle opere collaudate;

12.4 Le parti si riservano la facoltà di disciplinare l'uso e la gestione dei parcheggi asserviti all'uso pubblico di cui agli artt _____, a conclusione dell'intervento.

Art. 13 – Scarichi di fognatura

Gli Operatori si impegnano all'esecuzione degli scarichi di fognatura derivanti dagli insediamenti produttivi in progetto, in conformità alla legislazione vigente e quindi ad allacciare detti scarichi al collettore di pubblica fognatura previsto tra le opere di urbanizzazione primaria del presente piano di lottizzazione ed a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie anche all'avvio dell'attività commerciale (AUA etc...).

Art. 14 - Trasferimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione.

14.1 - Qualora gli Operatori procedano ad alienare totalmente o parzialmente aree facenti parte del piano attuativo dovranno trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni specificatamente individuati alla presente convenzione. Con riferimento all'impegno di cui all'art. 12.2, relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stradali, della rete di collettamento e smaltimento in sito delle acque meteoriche, dell'impianto di pubblica illuminazione ivi compresi i consumi elettrici, del verde pubblico e delle relative piantumazioni, resta fermo quanto stabilito all'art. 12.2, pertanto gli Operatori dovranno trasferire l'impegno individuato all'art. 12.2.

Art. 15

Ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01 e s.mm.ii., relativamente alle aree asservite al Comune di Liscate, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data _____ prot. _____

Le parti dichiarano che nessuna modifica agli strumenti urbanistici comunali interessante le aree anzidette è intervenuta dopo la data di emissione del certificato medesimo.

Art. 16

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico degli Operatori, in proposito i medesimi, si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 17

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e ai regolamenti dello Stato, della Regione Lombardia ed alle norme nel Comune di Liscate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Gli Operatori
